



**Iktatószám:** JK/300-4/2025.

**Tárgy:** A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII.8.) önkormányzati rendelet módosítása

**Orosháza Város Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. július 3-i ülésén megalkotta a tárgybani rendeletét, melynek 8. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy *a Képviselő-testület a lakások lakbérét minden év szeptember 30. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjakat. A bérleti díjak változása esetén a Szervezeti egység a bérlőket legkésőbb december 20. napjáig írásban tájékoztatja.*

2025. április 1. napjától az ingatlan-gazdálkodás a Polgármesteri Hivatalon belül felállított Lakás- és Helyiséggazdálkodás csoport feladatkörébe került. A lakás-, és egyéb bérleti jogviszonyoknak az új rendelet alapján történő felülvizsgálata mellett folyamatosan végzik a lakásállomány áttekintését, a rendelkezésre álló üres és lakott ingatlanok állapotának felmérését, az esetleges karbantartások, felújítások szükségességét.

Orosházán jelenleg 302 db önkormányzati tulajdonú, illetve 35 db a Magyar Állam tulajdonában álló, de általunk használt lakás van, tehát a teljes lakásállományunk 337 db. Ebből 70 lakás jelenleg üres, melyekből 5 lakás alkalmas jelenleg bérbeadásra, pályázatásuk hamarosan megtörténhet. A fennmaradó 65 üres ingatlanból kb. 20 db van olyan rendkívül rossz állapotban, hogy felújításuk nem lenne gazdaságos, ezért azok értékesítése indokolt, ebből azonban csupán szerény bevétel érhető el.

Tehát összesen kb. 45 db olyan lakással rendelkezünk, melyek felújítást követően hasznosíthatóvá válnának. Előzetes kalkulációk szerint ezen lakások lakhatóvá tételéhez szükséges anyagi ráfordítás igénye 300 ezertől 3 millió forintig terjed, így valamennyi üres lakás rendbetételéhez minimum 75 millió forint lenne szükséges.

Figyelembe kell venni azt a tényt is, hogy a lakott lakások vonatkozásában is sok esetben szükségessé vált, vagy hamarosan szükségessé válik nagyobb beruházás, (pl. kazáncsere, tetőjavítás, villamoshálózat illetve nyílászáró korszerűsítés, stb.) melyek további igen komoly költségvonzattal járnak.

Nem vitatott tény, hogy a rászoruló családoknak megfelelő lakhatást, rendezett életkörülményeket biztosítani, továbbá városunk polgárainak kedvező bérlakáshoz jutási lehetőséget nyújtani akkor tudunk, ha az ingatlangazdálkodás rendszerét olyan módon alakítjuk ki, hogy a bérbeadásból származó bevételek fedezzék ne csak a szükségszerű kiadásokat, hanem az igen sok leromlott állapotú ingatlan felújításához szükséges anyagi forrást is.

A város jelen gazdasági helyzetében nem engedhető meg, hogy a lakások fenntartásához, illetve felújításához szükséges forrásokat más önkormányzati feladatellátás terhére, a költségvetés kiadási oldalának növelésével biztosítsuk. Mindezek alapján nem kerülhető el a bérleti díjak módosítása, különös tekintettel arra, hogy Orosházán az elmúlt 12 év alatt négy alkalommal történt lakbér emelés, és ezen időszakban a változás nem követte a fogyasztói árindex, valamint a minimálbér alakulását.

Fentiekre tekintettel jelen előterjesztés a szociális helyzet alapján, illetve a szolgálati lakás jogcímen és közérdekű célok megvalósítása érdekében bérbeadott lakások tekintetében 30 %-os emelésre tesz javaslatot az alábbi táblázat szerint.

**Szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díja (Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

	<i>Jelenlegi lakbér</i>	<i>2026. január 1-től javasolt lakbér</i>
összkomfortos lakás	350,-	<b>460,-</b>
komfortos lakás	305,-	<b>400,-</b>
félkomfortos lakás	92,-	<b>120,-</b>
komfort nélküli lakás	67,-	<b>90,-</b>
Garzonbérlok Házában lévő lakások	332,-	<b>435,-</b>

**Szolgálati lakások és közérdekű célból bérbeadott lakások bérleti díja (Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

	<i>Jelenlegi lakbér</i>	<i>2026. január 1-től javasolt lakbér</i>
összkomfortos lakás	686,-	<b>890,-</b>
komfortos lakás	532,-	<b>700,-</b>
félkomfortos lakás	167,-	<b>220,-</b>
komfort nélküli lakás	119,-	<b>160,-</b>
Garzonbérlok Házában lévő lakások	582,-	<b>760,-</b>
Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	812,-	<b>1050,-</b>

Ezen emelés a szociális lakások bérlőinek a lakás alapterületének függvényében havonta 644-7.700,- Ft emelést jelent, a közérdekű célból bérbeadott, illetve szolgálati lakások vonatkozásában 4.500 - 27.370,- Ft lenne.

Egy összehasonlító átlagot kiemelve elmondható, hogy az emelést követően egy összkomfortos 50 m<sup>2</sup>-es lakás bérleti díja **szociális alapon 23.000,- Ft/hó, közérdekű célból illetve szolgálati lakás jogcímen 44.750,- Ft/hó**, amely még így is jóval alatta marad a magántulajdonú lakásoknak a piacon elérhető 80-90.000,- Ft/hó-tól induló bérleti díjától.

A jelenlegi jogcím besorolásokkal a jelenlegi időállapot szerint a 2026. január 1-től bevezetésre kerülő lakbérékkel kb. 20 millió forint bevétel többlet érhető el a jövő évben, melyet akár teljes egészében az ingatlanok fenntartására, felújítására lehet fordítani. Ezáltal egyrészt további bevételek érhetőek el a lakások komfortfokozatának növelésével, másrészt a jelenleg üres, lakhatatlan, semmilyen bevételt nem keletkeztető ingatlanok, azok felújítását követően hasznosításra kerülhetnek, további anyagi forrásokat eredményezve.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. §-a alapján a rendelet-tervezet hatásai:

1. **Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:** A rendelet-tervezet által az ingatlangazdálkodási rendszer bevételi és kiadási oldala összehangolásra kerül.
2. **Környezeti és egészségi következmények** nincsenek.
3. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendelet-tervezet az adminisztratív terheket nem befolyásolja.
4. **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:** A rendelet-tervezet által biztosításra kerül a lakásgazdálkodás hatékonyságának növelése.
5. **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek** a hivatalon belül adottak.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen rendelet az előzetes hatásvizsgálat alapján a gazdálkodásra és a költségvetés helyzetére lényegi hatással van, ezért szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Orosháza, 2025. szeptember 19.

**Raffai János**  
polgármester

## **Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

### **a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII.8.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja az önkormányzati ingatlangazdálkodás rendszerén belül a kiadási és bevételi oldal összhangba hozása, a lakások fenntartásához és felújításához szükséges bevételi források növelése.

[2] Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. §-ában, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

#### **2. §**

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

**(Raffai János)**  
polgármester

**(Dr. Tatár Zoltán)**  
jegyző

Kihirdetve: 2025. .... napján

**(Dr. Tatár Zoltán)**  
jegyző

1. melléklet az .../... ( ... ) önkormányzati rendelethez

1. A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontja helyébe a következő pont lép:

„1. Szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díja

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	összkomfortos lakás	460,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>2</b>	komfortos lakás	400,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>3</b>	félkomfortos lakás	120,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>4</b>	komfort nélküli lakás	90,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>5</b>	Garzonbérlők Házában lévő lakások	435,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

”

2. A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	összkomfortos lakás	890,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>2</b>	komfortos lakás	700,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>3</b>	félkomfortos lakás	220,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>4</b>	komfort nélküli lakás	160,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>5</b>	Garzonbérlők Házában lévő lakások	760,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>6</b>	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	1050,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

”

### Végső előterjesztői indokolás

A rendelet-tervezet által az ingatlangazdálkodási rendszer bevételi és kiadási oldala összehangolásra kerül, elősegíti a lakások fenntartásához és felújításához szükséges bevételi források növekedését.